

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2012-2016

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 2. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Witkowo obejmuje lokale będące jej własnością, pozostające w administracji:

- 1) Zakładu Gospodarki Komunalnej w Witkowie,
- 2) Dyrektora Szkoły Podstawowej w Gorzykowie,
- 3) Dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 3 w Witkowie,
- 4) Dyrektora Gimnazjum w Witkowie.

§ 4. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych z podziałem na lokalizację przedstawia tabela nr. 1

	Witkowo	tereny wiejskie	razem
Ilość w szt.	82	76	158

Wielkość w m ²	3 583,60	3 418,45	7 002,05
---------------------------	----------	----------	----------

§ 5. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych z podziałem na lokale komunalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Witkowo przedstawia tabela nr. 2.

	lokale komunalne	lokale socjalne	pom. tymczasowe	razem
Ilość w szt.	146	11	1	158
Wielkość w m ²	6 691,71	286,65	23,75	7 002,05

§ 6. Przewiduje się, że w latach 2012-2016 z całego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Witkowo ubędzie ok. 40 lokali mieszkalnych na skutek sprzedaży.

§ 7. Głównym celem Gminy Witkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, systematyczna modernizacja istniejących zasobów oraz ich powiększanie.

§ 8. Głównym zadaniem gminy w latach 2012-2016 jest zwiększenie liczby gminnych lokali komunalnych, poprzez adaptację i zagospodarowanie na cele mieszkalne budynku, zlokalizowanego na terenie nieruchomości byłej jednostki wojskowej w Ruchocinku oraz byłego budynku Zakładu Gospodarki Komunalnej przy ul. Nowej w Witkowie.

§ 9. Z istniejącego zasobu wyodrębina się, w miarę istniejących potrzeb, lokale socjalne - dla osób o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i które kwalifikują się do uzyskania lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe dla osób eksmitowanych z lokali mieszkalnych.

§ 10. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo należy ocenić jako dostateczny, dotyczy to zwłaszcza budynków zlokalizowanych na terenie gminy, natomiast stan budynków zlokalizowanych na terenie miasta Witkowa, należy uznać jako ogólnie dobry.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 11. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 12. Priorytetowym celem planowanych remontów jest realizowanie zadania mającego na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 13. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkowych oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 14. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr. 3

Nazwa zadania	2012	2013	2014	2015	2016
Roboty remontowe i modernizacyjne	100 000,00	110 000,00	110 000,00	120 000,00	120 000,00
Roboty instalacji(elektrycznej, wod.-kan.)	2 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty lokali oraz modernizacja mieszkań przed ponownym zasiedleniem	30 000,00	10 000,00	70 000,00	100 000,00	20 000,00
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	5 000,00	5 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Razem:	137 000,00	135 000,00	196 000,00	236 000,00	156 000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Witkowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Witkowie.

§ 16. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) sprywatyzowanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 17. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w poszczególnych latach obowiązywania programu:

Lp.	Lata sprzedaży objęte programem	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (ilość)
1	2012	7
2	2013	7
3	2014	8
4	2015	9
5	2016	9
Razem		40

§ 18. Podstawowym efektem zrealizowanej zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków gminnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 19. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowej, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo.

§ 20. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadniony jest stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 40 % w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku,
- 3) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
- 4) stawki czynszu ustalane są zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo.

§ 21. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają różnicowaniu w zależności od: położenia i wyposażenia technicznego lokalu.

§ 22. Zmiana standardu lokalu powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 23. Rozliczenie ulepszeń lokalu dokonanych na podstawie umowy z wynajmującym może nastąpić poprzez obniżenie czynszu nie więcej jednak niż do 50%, a okres rozliczeniowy nie może przekroczyć jednego roku.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 24. Czynności administracyjne i zarządzanie zasobem gminnym wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Witkowie. Zarządzanie przez administratora zasobami gminnymi obejmuje między innymi bieżącą eksploatację i utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego mienia.

§ 25. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, administrator Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przekazuje zarządom wspólnot mieszkaniowych miesięcznie zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

§ 26. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 27. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1	Przychody z czynszów za lokale mieszkalne użytkowe	255600,00	283600,00	285200,00	305000,00	308000,00
2	Dotacje na remont mieszkań komunalnych	50 000,00	-	-	-	-
3	Inne	305600,00	283600,00	285200,00	305000,00	308000,00

§ 28. Dotacje na remonty mieszkań komunalnych będą przyznawane w miarę posiadanych środków w budżecie.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 29. Przewiduje się, że w latach 2012-2016 wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tytuły kosztów	2012 planowane wydatki w złotych	2013 planowane wydatki w złotych	2014 planowane wydatki w złotych	2015 planowane wydatki w złotych	2016 planowane wydatki w złotych
Bieżąca eksploatacja	80 000,00	85 000,00	90 000,00	95 000,00	100 000,00
Bieżące remonty	100 000,00	104 000,00	108 000,00	110 000,00	115 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30 000,00	31 000,00	32 000,00	35 000,00	35 000,00
Ogółem	210 000,00	220 000,00	230 000,00	240 000,00	250 000,00

§ 30. Wydatki inwestycyjne na mieszkaniowy zasób gminny będą realizowane sukcesywnie w miarę posiadanych w budżecie środków w poszczególnych latach obowiązywania programu.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 31. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
- 2) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
- 3) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego,
- 5) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.